

Thema Umweltschutz im Wohnbau auf die Bleiproblematik hingewiesen und auch die damals in Ausarbeitung befindliche Studie erwähnt, deren Ziel es war, möglichst flächendeckend eine Bestandsaufnahme und ein rasches Auswechseln alter Bleileitungen zu erreichen. Schon damals war allerdings erkannt worden, dass der größte Nachholbedarf nicht im städtischen, sondern im privaten Wohnhausbereich liegt.

6.3 Im privaten Wohnhausbereich wird es wegen der fehlenden gesetzlichen Regelungen (etwa im Mietengesetz) und wegen der Schwierigkeit, sinnvolle und praktikable gesetzliche Vorschriften zu schaffen, länger dauern, die wasserhygienisch bedenklichen Leitungen durch einwandfreie zu ersetzen. Wegen des erst 1983 ergangenen Verbotes der Verwendung von Blei für Wasserleitungen ist ein Austausch vielfach erst in Gebrechensfällen im Zuge der damit verbundenen Erneuerungen zu erwarten.

Das Kontrollamt regte daher im Sinne der Empfehlung der E. Consulting (Pkt. 3d) an, durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit den Kreis der möglicherweise betroffenen privaten Wohnungsmieter auf das vom Gutachter empfohlene Verhalten verstärkt aufmerksam zu machen. So vertraten alle Fachabteilungen und die medizinisch-technischen Sachverständigen die Meinung, dass die Nichtverwendung von in Bleileitungen stagniertem Wasser für Trinkzwecke völlig ausreiche, um eine gesundheitliche Gefährdung mit Sicherheit auszuschalten. Dies könnte etwa erreicht werden, indem morgens je nach der Länge der Leitung fünf bis zehn Liter Wasser vor dem Genuss verworfen werden. Dieses Wasser könnte etwa zum Gießen oder für die WC-Spülung verwendet werden.

*Stellungnahme der Magistratsabteilung 58:*

Nach Ansicht der Magistratsabteilung 58 scheint die Einführung einer Informationspflicht über die verschiedenen zielführenden Abhilfemaßnahmen an die Wasserkonsumenten sinnvoll. Diese Informationspflicht wäre aus kompetenzrechtlicher Sicht, weil Interessen der Volksgesundheit betroffen sind und auch in anderen Bundesländern Trinkwasserleitungen aus Blei in alten Gebäuden in Verwendung stehen, vom Bund festzulegen.

*Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:*

Wiener Wohnen nimmt die Ausführungen des Kontrollamtes zur Kenntnis.

### **Stadt Wien – Wiener Wohnen, Überprüfung der Abrechnung von Preisveränderungen bei Sockelsanierungen städtischer Wohnhausanlagen**

Das Kontrollamt unterzog die Abrechnung von Preisveränderungen bei von Baubetreuern für die Stadt Wien – Wiener Wohnen abgewickelten Sockelsanierungen städtischer Wohnhausanlagen einer stichprobenweisen Prüfung, die zu folgendem Ergebnis führte:

1. Die Einschau des Kontrollamtes bezog sich auf Verträge, die von der Magistratsabteilung 27 (nunmehr Wiener Wohnen) mit Baubetreuern im Jahre 1993 abgeschlossen worden waren. In diesen Verträgen war u.a. bedungen, dass die Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen (VD 314) zur Anwendung gelangen und die Baubetreuer auch verpflichtet sind, diese Festlegung in die von ihnen mit Dritten geschlossenen Verträge aufzunehmen.

Hinsichtlich der Zuerkennung und der Berechnung der Valorisierung bei Verträgen zu veränderlichen Preisen ist in der VD 314 geregelt, dass die Umrechnung der Preise nach der ÖNORM B 2111 (Umrechnung veränderlicher Preise von Bauleistungen), Ausgabe 1981, zu erfolgen hat.

Gem. dieser ÖNORM müssen Preisumrechnungen auf Veränderungen von Preisgrundlagen beruhen, denen sich der Auftragnehmer nicht ent-

ziehen kann. Die Differenz zwischen dem bisherigen Gesamtpreis und einem sich durch Veränderungen der Preisgrundlagen ergebenden neuen Gesamtpreis muss 2% des ursprünglichen Gesamtpreises überschreiten.

Weitere Veränderungen von Preisgrundlagen dürfen erst bei neuerlicher Überschreitung des Grenzwertes von 2% des ursprünglichen Gesamtpreises berücksichtigt werden.

2. Die Überprüfung der Preisveränderungen durch das Kontrollamt erfolgte in Bezug auf die in der nachstehenden Aufstellung angeführten sechs Sockelsanierungen städtischer Wohnhausanlagen, von denen fünf im Jahre 2000 und eine im September 1999 vom jeweiligen Baubetreuer an Wiener Wohnen übergeben wurden:

Wohnhausanlage (WHA)	Baubetreuer
15, Gablenzgasse 35–37	S.
15, Oeverseestraße 25–29	W.
16, Possingergasse 39–51	H.
20, Friedrich-Engels-Platz	G.
21, Werndl-gasse 14–18	ZT.
22, Moissig-gasse 19	L.

2.1 Die Einschau in die Abrechnungen der Sockelsanierung der WHA 15, Gablenzgasse 35–37, ergab, dass bei fünf Abrechnungen über Professionistenleistungen Kosten aus dem Titel Veränderungen von Preisgrundlagen (Valorisierungen) vergütet wurden, obwohl eine Überschreitung des Grenzwertes von 2% nicht gegeben war. Die Summe der Fehlerrechnungen belief sich auf insgesamt rd. S 55.000,- (*entspricht 3.997,01 EUR*), wobei anzumerken ist, dass dieser Betrag und alle nachfolgenden Beträge ohne USt angeführt werden.

Der verantwortliche Baubetreuer teilte mit Schreiben vom 28. August 2001 dem Kontrollamt mit, die ungerechtfertigt in Rechnung gestellten Beträge von den Schlussrechnungen der betroffenen Firmen in Abzug zu bringen bzw. im Falle bereits angewiesener Schlussrechnungen zurückzufordern.

2.2 Bei der WHA 15, Oeverseestraße 25–29, stellte das Kontrollamt fest, dass in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen“, die den Ausschreibungen des Baubetreibers vom Februar bzw. April 1997 über die Aufzugseinbauarbeiten bzw. die Baumeisterarbeiten zu Grunde lagen, eine Angebotslegung zu Festpreisen auf eine Bauzeit von 18 Monaten bedungen worden war. In den diesbezüglichen Auftragsschreiben vom Juni bzw. Juli 1997 an die aus diesen Ausschreibungen hervorgegangenen Firmen vermerkte der Baubetreuer jedoch, dass der Auftrag mit veränderlichen Preisen (Preisbasis Februar bzw. April 1997) abzurechnen sei. Da die Firmen durch diese – nach Angabe des Baubetreibers irrtümlich entstandene – ausschreibungswidrige Vereinbarung Kosten aus dem Titel der Valorisierung in Rechnung stellten, entstand nach einer Berechnung des Kontrollamtes eine Überzahlung der Schlussrechnungen von insgesamt rd. S 609.000,- (*entspricht 44.257,76 EUR*).

Mit Schreiben vom 28. August 2001 teilte der Baubetreuer dem Kontrollamt mit, den aus der widersprüchlichen Ausschreibungs- und Auftragsformulierung entstandenen fehlerrechneten Betrag der Stadt Wien im Wege der Kompensation mit seinem Honorar zu refundieren.

2.3 Bei der WHA 16, Possingergasse 35 – 51, ergab die Einsichtnahme in die Abrechnungen, dass bei den Elektrikerarbeiten unrichtige Preisveränderungen von rd. S 52.000,- (*entspricht 3.778,99 EUR*) in der 10. Abschlagsrechnung vom Baubetreuer anerkannt wurden. Da bei dieser Firma die Schlussrechnung im Prüfungszeitpunkt noch offen war, teilte der Baubetreuer dem Kontrollamt mit, die unrichtige Verrechnung in der Schlussrechnung richtig zu stellen.

2.4 Bei der Überprüfung der Abrechnungen in Bezug auf die WHA 20, Friedrich-Engels-Platz, stellte das Kontrollamt fest, dass in vier Schlussrechnungen über Professionistenleistungen Preisveränderungen vom Baubetreuer anerkannt wurden, obwohl diese den Grenzwert von 2% lt. ÖNORM B 2111 nicht überschritten hatten. Dadurch entstand eine Überzahlung der vier Schlussrechnungen von insgesamt rd. S 407.000,- (*entspricht 29.577,84 EUR*).

Mit Schreiben vom 26. Juli 2001 teilte der Baubetreuer dem Kontrollamt mit, dass drei Schlussrechnungen noch nicht angewiesen worden seien, der jeweilige Überzahlungsbetrag daher dort in Abzug gebracht werde. Jene Firma, an die der Schlussrechnungsbetrag bereits überwiesen worden war, habe der Baubetreuer bereits zur Rückzahlung aufgefordert.

2.5 Die Überprüfung der Abrechnungen der einzelnen Professionistenleistungen bei der WHA 21, Werndlsgasse 14–18, ergab, dass bei zwei dieser Abrechnungen unrichtige Preisveränderungen vom Baubetreuer anerkannt wurden und bei einer weiteren Professionistenabrechnung eine Überschreitung des Grenzwertes von 2% nicht gegeben war. Die Summe der Fehlverrechnungen belief sich auf rd. S 363.000,- (*entspricht 26.380,24 EUR*).

Mit Schreiben vom 7. September 2001 setzte der Baubetreuer das Kontrollamt davon in Kenntnis, dass er gegenüber den betroffenen Firmen eine Rückforderung geltend gemacht habe.

2.6 Bei der WHA 22, Moissigasse 19, wurde vom Baubetreuer in den Verträgen mit den Auftragnehmern bezüglich der Valorisierung festgelegt, dass vom Stichtag der Angebotslegung bis Baubeginn veränderliche Preise, ab Baubeginn auf die Dauer der vertraglich festgesetzten Bauzeit Festpreise gelten sollten.

Die vor Baubeginn eingetretenen Preisveränderungen wurden vom Baubetreuer korrekt ermittelt und auch danach erfolgte eine vertragsgemäße Verrechnung zu Festpreisen.

3. Die oben angeführten Wohnhausanlagen wurden unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 saniert und waren daher auch vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) zu kontrollieren. Wie das Kontrollamt feststellen musste, fielen dem WBSF die Fehlverrechnungen im Zusammenhang mit den Preisveränderungen nicht auf.

Die Einschau ergab ferner, dass seitens Wiener Wohnen bei keiner Wohnhausanlage eine stichprobenweise Prüfung der von den Baubetreuern gem. ihren Baubetreuerverträgen (§ 7) vorzulegenden Abrechnungen über die Professionistenleistungen erfolgt war.

In Anbetracht der vom Kontrollamt aufgezeigten Fehlverrechnungen bei den Sockelsanierungen der genannten Wohnhausanlagen in der Höhe von insgesamt rd. S 1.486.000,- (*entspricht 107.991,83 EUR*), d.s. rd. S 1.783.000,- (*entspricht 129.575,66 EUR*) inkl. USt, wurde Wiener Wohnen empfohlen, künftig ihrer Verpflichtung zur zumindest

*Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:*

Den technischen Gruppenleitern von Wiener Wohnen wurde das Prüfungsergebnis des Kontrollamtes zur Kenntnis gebracht.

stichprobenweisen Prüfung der Baubetreuerleistungen, insbesondere der von diesen behandelten Abrechnungen über Leistungen Dritter nachzukommen.

Entsprechend den Empfehlungen des Kontrollamtes wurden bzw. werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- Festlegung erhöhter Kontrollen sowohl bei den von Baubetreuern abgewickelten Baustellen als auch bei den von Wiener Wohnen im Eigenbereich durchgeführten Bauvorhaben mit veränderlichen Preisen sowie eine Erinnerung an die Wichtigkeit einer Dokumentation über derartige Prüfungen.
- Weitere Stichprobenüberprüfungen von Preisveränderungen bei Mietverträgen durch das Referat „Technische Kontrolle“ in den nächsten Monaten.
- Vorbereitung und in der Folge Durchführung von Grundlagen- und Auffrischungsschulungen.

Abschließend muss auf die angespannte Personalsituation bei Wiener Wohnen und auf die erhöhten Anforderungen hingewiesen werden, zumal der laufende Aufwand – vor allem bedingt durch die hohe Zahl an zu sanierenden und zur Vermietung frei werdenden Wohnungen – ca. 20% über dem Durchschnitt liegt. Den erhöhten Anforderungen kann u.a. nur insofern Rechnung getragen werden, als in vielen Bereichen nur mehr die notwendigsten stichprobenartigen Kontrollen durchgeführt werden können. Im Hinblick auf die Tatsache, dass die angesprochenen Abrechnungen ohnehin von einem externen Prüfer (WBSF) kontrolliert werden, wurde eine weiter gehende Kontrolle durch Wiener Wohnen für entbehrlich gehalten.

### **Stadt Wien – Wiener Wohnen, Überprüfung sämtlicher Mietverträge der Gemeinde Wien mit politischen Parteien und deren Teilorganisationen**

Auf Antrag der Gemeinderäte Dr. Wilfried Serles, Brigitte Reinberger, Josef Wagner und Hubert Rogelböck beschloss der Kontrollausschuss in seiner Sitzung am 11. Oktober 2000, das Kontrollamt möge die Miet- und Pachtverträge der Gemeinde Wien mit den politischen Parteien und deren Teilorganisationen auf Richtigkeit, Sparsamkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen.

In der Begründung des Antrages wurde am Beispiel „Löwelstraße 18“, einer Liegenschaft der Gemeinde Wien, die seit Jahrzehnten an die Sozialdemokratische Partei Österreichs vermietet ist, ausgeführt, dieses habe aufgezeigt, dass Mietverhältnisse zwischen politischen Parteien bzw. deren Teilorganisationen und der Gemeinde Wien bestünden, bei denen der Mietzins aus heutiger Sicht als äußerst niedrig und daher für den Mieter als vorteilhaft bezeichnet werden müsse. Auf diese Weise entgingen der Gemeinde Wien möglicherweise Einnahmen in nicht un-